



VÄRDEUTLÅTANDE

Kommun

VÄSTERÅS

Bostadsrättsförening

BRF MORKULLAN VÄSTERÅS

Lägenhet nr

30890179

Värdetidpunkt

2026-01-15



Flerbostadshus med rosa fasad, värderingsobjektets läge markerat

Företag

VärderingsInstitutet Norra AB

Telefon

026-10 29 04

Adress

c/o A. Sundqvist AB

E-post

norra@properate.se

Värbolsvägen 7, 641 51 Katrineholm

Hemsida

www.properate.se

Innehållsförteckning

1	Uppdraget	3
2	Värdebedömning sammanfattning	4
3	Värderingsunderlag	5
4	Hållbarhet	5
5	Beskrivning värderingsobjekt	6
6	Värderingsteorier och -metoder	8
7	Marknadsvärdebedömning	9
	Bilaga I Foton utvändigt	13
	Bilaga II Kartor	14
	Bilaga III Planritning	16
	Bilaga IV Fastighetsutdrag	17

1 Uppdraget

1.1 Uppdragsgivare

VärderingsInstituten Norra AB har av Kronofogdemyndigheten erhållit uppdraget att utföra en marknadsvärdebedömning av rubricerat värderingsobjekt.

1.2 Syfte och ändamål

Syftet med uppdraget är att uppskatta objektets marknadsvärde med utgångspunkt av marknadsvärdebedömning utförd av VärderingsInstituten Norra AB. Marknadsvärdebedömningen skall enligt uppdragsgivaren användas för externt bruk inför exekutiv försäljning.

1.3 Värdetidpunkt

Marknadsvärdet hänför sig till värdetidpunkten 2026-01-15.

2 Värdebedömning sammanfattning

2.1 Värderingsobjekt

Kommun	VÄSTERÅS
Bostadsrättsförening	BRF MORKULLAN VÄSTERÅS
Lägenhet nr	30890179
Adress	Morkullegatan 52 724 69 Västerås
Område	Lundby
Bostadsrättshavare	D-nr F-2132-25-19

2.2 Allmän beskrivning

Bostadsrättslägenhet med lägenhetsnr 30890179 i BRF MORKULLAN VÄSTERÅS i Västerås kommun ligger i Råby ca 3 km från centrum. Skola, förskola och vårdcentral finns inom ca 1 km. Omgivningen utgörs huvudsakligen av flerbostadshus.

Boarean uppgår till 83,5 m² fördelat på 3 rum & kök, på våning 1 av 2. Inglasad balkong.

Månadsavgiften är 4 573 kr/mån (nov. 2025). I avgiften ingår vatten, tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme på ca 896 kr/mån.

2.3 Marknadsvärde

Marknadsvärde per januari 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 800 tkr - 900 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 180

3 Värderingsunderlag

3.1 Sakuppgifter

Information om värderingsobjektet har erhållits från okulärbesiktning, fotografier, kartor, sakuppgifter från offentliga register samt i förekommande fall planritningar. Övriga sakuppgifter från bland annat bostadsrättsförening redovisas i förekommande fall.

Lägenhetens bo- och biarea har ej kontrollmätts och någon mer ingående kontroll, än en ren rimlighetsbedömning har ej skett.

3.2 Besiktning

Okulärbesiktning av värderingsobjektet har skett 2026-01-08 av Emil Larsson. Vid besiktningen deltog bostadsrättshavaren och personal från Kronofogden. Värdebedömningen grundar sig på värderingsobjektets standard och skick vid besiktningen. Besiktningen utgörs av en översiktlig okulär syn av byggnader samt markägslag och är inte av sådan karaktär och omfattning att den uppfyller säljarens upplysningsplikt eller köparens undersökningsplikt enligt 4 kap 19 § Jordabalken.

4 Hållbarhet

4.1 Energideklaration

Energideklaration utförd, giltig tom 2030-06-04, energiklass ENERGIKLASS E.

Källa: Boverket.

5 Beskrivning värderingsobjekt

5.1 Beskrivning bostadsrättslägenhet

Objekt	Lägenhet nr 30890179, Skatteverkets lgh nr 1001
Läge i byggnaden	Våning 1 av 2. Hiss finns ej
Planlösning	Hall, kök, hygienrum, 2 sovrum och vardagsrum
Boarea	84 m ² Källa: Lägenhetsregistret
	Fördelat på 3 rum & kök
Balkong & uteplats	Inglasad balkong
Invändiga ytskikt	
Golv	Laminat och ev. parkett
Vägg	Målade och tapet
Tak	Målat och undertak
Kök	Elspis (Elektro Helios), micro inbyggd, köksfläkt, diskmaskin, kyl (Cylinda), frys (Cylinda) Modern standard, gott skick
Hygienrum	Bad, golv plastmatta, väggar kakel/målat Tvättställ, badkar Normal till något äldre standard
Hygienrum 2	WC, golv plastmatta, väggar målat WC, tvättställ Normal standard
Övriga utrymmen	Till lägenheten finns även Förråd
Helhetsintryck	Normal standard, huvudsakligen gott skick. Kök, golv och väggar är till största del renoverat nyligen. Äldre ytor i hygienrum. Vid platsbesöket fanns saker/skräp i vissa rum och ytorna svåra att bedöma.

5.2 Ekonomi bostadsrättslägenhet

Månadsavgift	4 573 kr. I avgiften ingår vatten, tv och internet. Därtill kommer obligatoriskt tillägg avseende värme på 896 kr/mån.
Inre underhållsfond	0 kr
Pantsättning	Ja

5.3 Handräckning

Vid besiktningen var värderingsobjektet delvis belamrat med diverse saker.

5.4 Beskrivning bostadsrättsförening

Källa: Årsredovisning 2025

<i>Bostadsrättsförening</i>	Bostadsrättsföreningen Morkullan Västerås, orgnr 778000-5109
<i>Fastighetsbeteckning</i>	Morkullan 1, 2
<i>Ålder</i>	Byggår 1965
<i>Byggnader</i>	Flerbostadshus, garage och förskola Totalt 258 st lägenheter och 17 st lokaler
<i>Ytor</i>	<i>Bostäder</i> 19 965 m ² <i>Lokaler</i> 968 m ²
<i>Gemensamma utrymmen</i>	Tvättstuga, festlokal, hobbylokal, cykelrum, miljöbod och bastu
	<i>Garage</i> 97 st
	<i>P-platser</i> 176 st
<i>Omgivning</i>	Flerbostadshus
<i>Avstånd</i>	3 km till kommunens centralort Förskola, skola och vårdcentral finns inom ca 1 km.

5.5 Ekonomi bostadsrättsförening

<i>Taxeringsvärde</i>	215 045 000 kr, taxeringsår 2025
<i>Skulder till kreditinstitut</i>	27 216 774 kr, motsvarande ca 1 300 kr/m ² totalyta
<i>Yttre fond</i>	20 641 832 kr
<i>Underhåll</i>	Se årsredovisningen
<i>Höjning av avgift</i>	Höjdes med 5% 2025-07-01. Uppguff om ev. kommande höjning hittades ej
<i>Kontaktperson BRF</i>	Se föreningens hemsida eller årsredovisningen

6 Värderingsteorier och -metoder

6.1 Begreppet marknadsvärde

Marknadsvärdet är det bedömda belopp för vilket en tillgång eller skuld borde kunna överlåtas vid värdetidpunkten mellan en villig köpare och en villig säljare i oberoende ställning till varandra, efter sedvanlig marknadsföringstid där parterna har handlat kunnigt, insiktsfullt och utan tvång.

6.2 Värderingsmetod

Värderingsmetoden utgöres till en del av direkt ortsprismetod där marknadsvärdebedömning ut-förs med ledning av lagförda transaktioner för likartade fastigheter på regional och lokal delmarknad, så kallade jämförelseobjekt. Referensobjekten är sällan helt jämförbara varför normering till värdebärande faktorer måste ske. I detta utlåtande har normering främst skett till bostadsarea och/eller markareal samt taxeringsuppgifter såsom byggår och standardpoäng. Hänsyn tas även till den värdeutveckling som skett mellan köptidpunkt och värdetidpunkt.

6.3 Värderingsstandard och kvalitetssystem

Marknadsvärdebedömningen har utförts av en auktoriserad fastighetsvärderare godkänd av Samhällsbyggarna och styrelsen för Sektionen för Fastighetsvärdering, SFF och har agerat som oberoende extern fastighetsvärderare. VärderingsInstituttet Norra AB anser oss ha god kunskap om fastighetsmarknaden samt de aktuella delmarknaderna, och därmed den kompetens som krävs för att genomföra värdebedömningen.

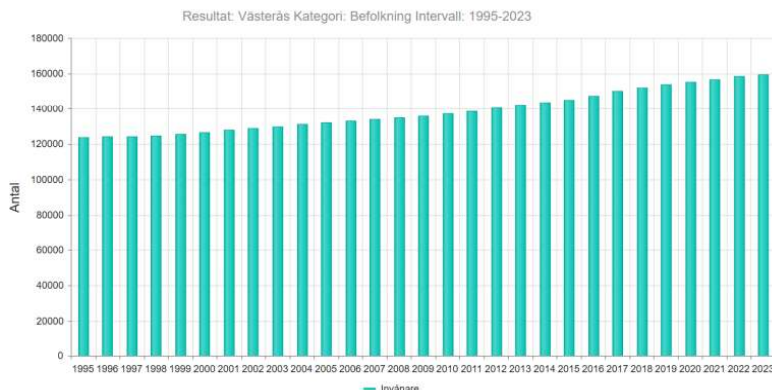
7 Marknadsvärdebedömning

7.1 Områdesbeskrivning

Geografi och befolkning

Västerås kommun ligger i Västmanlands län och är en av Sveriges största kommuner sett till befolkning. Kommunen är belägen vid Mälarens norra strand och har en varierad geografi med skogsområden, jordbruksmark och en omfattande skärgård. Västerås är en av Sveriges äldsta städer och har en rik historia kopplad till handel, industri och sjöfart.

Centralorten Västerås är kommunens största stad och fungerar som både administrativt och ekonomiskt centrum. Andra orter i kommunen inkluderar Skultuna, Tillberga, Dingtuna och Barkarö. Kommunen har en befolkning på cirka 159 600 personer (2023, MSCI) och är en av de snabbast växande i landet. Diagrammet nedan visar befolkningsutvecklingen från år 1995 till år 2023.



Förbindelser och vägnät

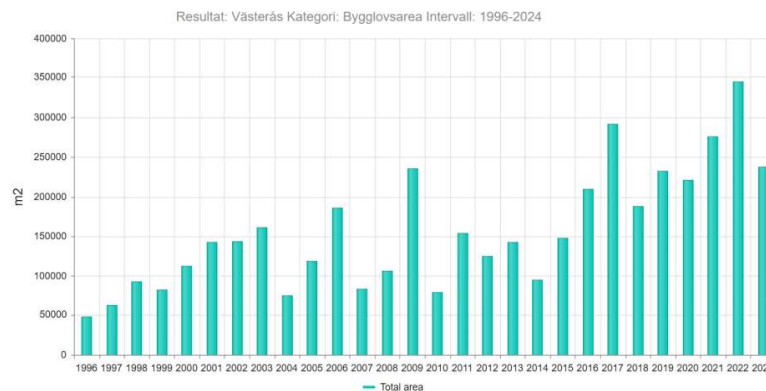
Västerås har ett välutvecklat väg- och järnvägsnät som gör staden till en viktig knutpunkt i Mälardalen. E18 går genom kommunen och kopplar Västerås till Stockholm i öster och Örebro i väster. Kommunen har en järnvägsstation i Västerås, där tågförbindelser finns till bland annat Stockholm, Uppsala, Eskilstuna och Göteborg. Mälartåg och SJ trafikerar linjerna och gör Västerås till en populär pendlingstad. Västerås har även en internationell flygplats, Stockholm Västerås flygplats, som erbjuder reguljära flyg till olika europeiska destinationer. Västerås hamn är en av Sveriges största insjöhamnar och har stor betydelse för regionens industri och handel. Genom hamnen transporteras gods till och från Mälardalen, vilket gör den till en viktig logistisk nod.

Näringsliv

Västerås har en stark och diversifierad ekonomi med företag inom industri, teknik, handel och tjänstesektor. Staden har en lång historia som ett industriellt centrum och är känd för att vara ett nav för elektronik- och energisektorn. Bland de största arbetsgivarna finns ABB, Northvolt, Bombardier och Västerås kommun. Västerås har också en växande startup-scen, med fokus på teknik, hållbarhet och innovation. Handeln är en viktig del av stadens ekonomi, och Västerås är en av Sveriges ledande handelsstäder. Det finns ungefär 5 000 registrerade företag i kommunen. Besöksnäringen i kommunen är omfattande, med attraktioner som Västerås Domkyrka, Vallby Friluftsmuseum, Kokpunkten Actionbad och Mälarens skärgård. Västerås är också känt för sina många evenemang och festivaler.

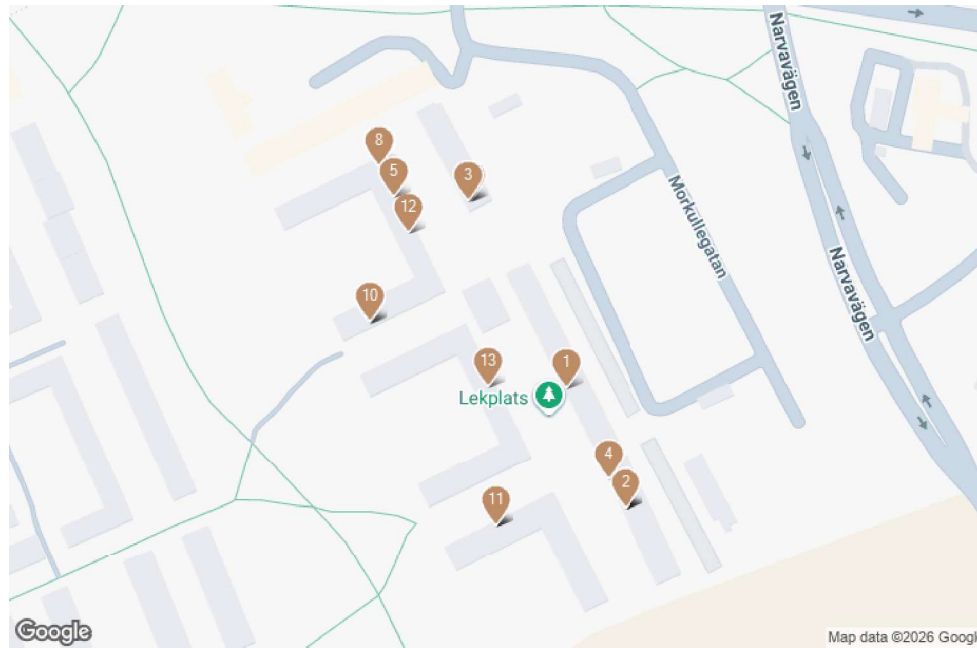
Byggnade i kommunen

Sedan 2014 (10 år sedan) har bygglovsarean varierat mellan närmare 100 000 m² (år 2014) och nästan 350 000 m² (år 2022) (MSCI). Se diagram nedan:

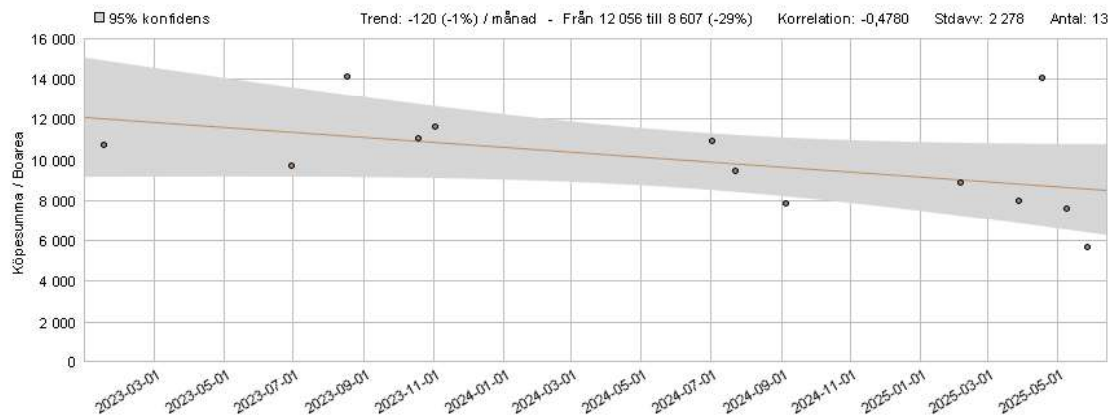


7.2 Ortsprisanalys

I vår ortsprisanalys ser vi på liknande transaktioner i regionen och dess försäljningspris och nyckeltal. För att finna jämförbara objekt som sålts har sökningar gjorts i området kring värderingsobjektet.



Kartan visar gjorda försäljningar inom föreningen. Källa: UCBV



Köpesumma/Boarea. Källa: UCBV

Diagram visar köpesumma/boarea över tid, samt dess spridning.

Materialet nedan har gallrats ytterligare och omfattar bostadsrättslägenheter på 3 rum och kök och boyta 82 - 90 m² gjorda från 2024 och framåt.

Sökningen genererade 8 st transaktioner. Köpeskillingen varierar mellan 500 000 - 1 270 000 kr varav en stor andel mellan ca 700 000 - 900 000 kr. Genomsnittspris ca 795 000 kr. I relation till boarean varierar köpeskillingen mellan 5 681 - 14 111 kr/m² med medel 9 067 kr/m².

Förening	Adress	Datum	Boyta	Rum	Vån	Byggår	Avgiff	Kvmpris	Köpeskilling
Brf Morkullan Västerås	Morkullegatan 48	2025-05-27	88	3	2	1965	4 516	5 681	500 000
Brf Morkullan	Morkullegatan 70	2025-05-09	87	3	3	1970	5 455	7 586	660 000
BRF Morkullan	Morkullegatan 20	2025-04-17	90	3	1	1965	4 632	14 111	1 270 000
Brf Morkullan Västerås	Morkullegatan 68	2025-03-28	87	3	3	1966	4 516	7 988	695 000
Brf Morkullan Västerås	Morkullegatan 30	2025-02-05	90	3	1	1965	4 584	8 888	800 000
Brf Morkullan Västerås	Morkullegatan 20	2024-09-05	90	3	2	1970	5 603	7 888	710 000
Riksbyggens Brf Morkullan	Morkullegatan 70	2024-07-23	87	3	2	1970	5 555	9 482	825 000
RB brf Morkullan	Morkullegatan 28	2024-07-02	82	3	3	1965	5 224	10 914	895 000
Medel								9 067	

Vån=Våning

Tabell försäljningar. Källa: UCBV

Värderingsobjektet bedöms ha ett normalt läge i området. Lägenhet med huvudsakligen normal standard och normalt till gott skick. Kök och flera ytskikt är renoverade nyligen. Marknadsvärdet bedöms sammantaget ligga något över medelvärdet för referensobjekten och uppgå till ca 850 000 kr, motsvarande 10 180 kr/m².

7.3 Marknadsvärde ortprismetoden

Marknadsvärde per januari 2026

850 000 KRONOR

Åttahundrafemtiotusen kronor

Bedömt värdeintervall 800 tkr - 900 tkr

Nyckeltal

Kr/m² (marknadsvärde / boarea)

10 180

Västerås 2026-01-16

VärderingsInstitutet Norra AB



Emil Larsson

Ekonom och Auktoriserad fastighetsvärderare

**AUKTORISERAD
FASTIGHETSVÄRDERARE**

Bilaga I Foton utvändigt



Flerbostadshus med rosa fasad och bruna balkonger

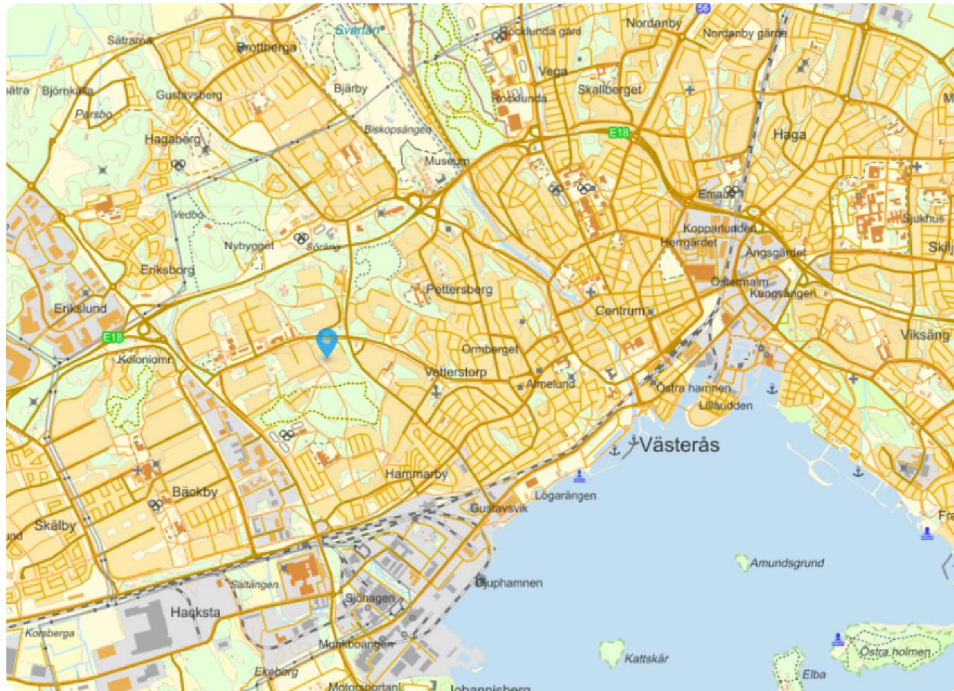


Flerbostadshus med rosa fasad och bruna balkonger

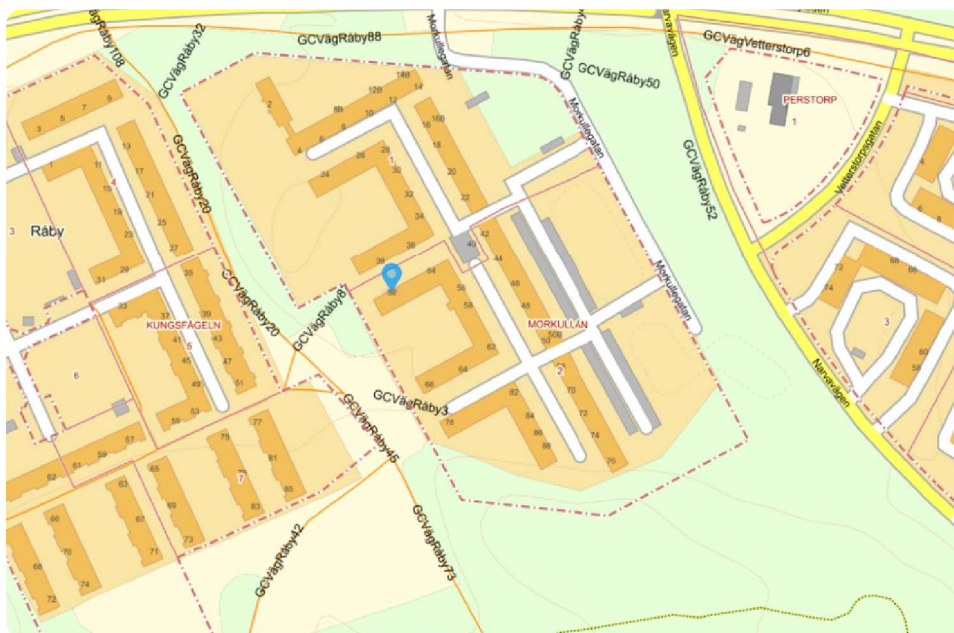


Yy från balkongen. Parkering, flerbostadshus och snötäckt markyta

Bilaga II Kartor



Fastighetskarta. Markeringen visar läget för fastigheten. Källa Metria

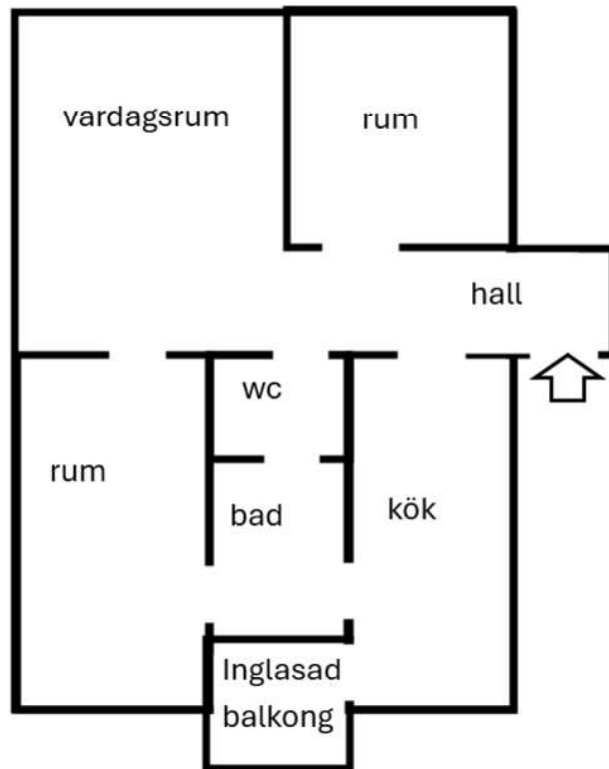


Fastighetskarta. Visar fastighetsgränser och byggnader. Källa Metria



Ortofoto. Visar tomtmark. Källa Metria

Bilaga III Planritning



Planritning. Ej skalenlig, avvikelse kan förekomma.

Bilaga IV Fastighetsutdrag



FastighetSök

DATA-IPM038-T

Beteckningar

Beteckning	UUID	Fastighetsnyckel	Senaste ändringen i allmänna delen
Västerås Morkullan 2	909a6a76-8dbc-90ec-e040-ed8f66444c3f	190091821	2025-11-13
Län- och kommunkod	Distrikt	Distriktskod	Senaste ändringen i inskrivningsdelen
1980	I undhy	214025	2025-11-13
			Aktualitetsdatum i inskrivningsdelen
			2026-01-05

Adress

Adress

Morkullegatan 42, 44, 46, 48, 50, 50 B, 52, 54, 56, 58, 60, 62, 64, 66, 68, 70, 72, 74, 76, 78, 80, 82, 84, 86, 88
724 69 Västerås

Inskrivningsinformation

Lagfart

Ägare	Andel	Inskrivningsdag	Akt
778000-5109 Bostadsrättsföreningen Morkullan Västerås C/O Mark Fastighet I Mälardalen AB Elektrodogatan 2a 721 37 Västerås Inskrivet ägarnamn: Riksbyggens Brf Morkullan	1/1	2009-05-26	09/12821

Berört fång

09/12821, andel 1/1
Köp (inklusive transportköp):
2008-01-23
Köpeskilling: 2 800 000 SEK
(avser hela fastigheten)

Inteckningar

Totalt antal inteckningar: 1
Totalt belopp: 27 259 000 SEK

Nr	Belopp	Inskrivningsdag	Akt
1	27 259 000 SEK	2009-05-26	09/12822

Inskrivningar

Totalt antal inskrivningar: 4

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
2	Avtalsservitut Övrigt ändamål: elledning	2009-07-14	09/18093
3	Avtalsservitut	2009-07-14	09/18094

Nr	Inskrivningar	Inskrivningsdag	Akt
	Övrigt ändamål: va-ledning		
4	Avtalsservitut Övrigt ändamål: fjärrvärmeledning	2009-07-14	09/18101
5	Avtalsservitut elledning	2025-10-31	D-2025-00396416:1

Ajourförande inskrivningsmyndighet

Myndighet Lantmäteriet	Kontorbeteckning Mora
Telefonnummer 0771-63 63 63	E-mail fastighetsinskrivning@lm.se

Planer, bestämmelser och fornlämningar

Plan

Plan	Datum	Akt
Stadsplan	1964-08-18	1980K-P1964/225

Anmärkningar

Genomförandetiden har utgått
Ändrade bestämmelser se akt 1980k-p1999/4

Tomtindelning	Datum	Akt
Morkullan	1964-10-16	1980K-239/1964

Rättigheter

 Redovisning av rättigheter kan vara ofullständig

Rättigheter

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Värmeanläggning mm	Förmån	Avtalsservitut	19-IM1-65/1244.1

Beskrivning
Värmeanläggning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Västerås Morkullan 2

Last
Västerås Morkullan 1

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Tvätterianläggning mm	Förmån	Avtalsservitut	19-IM1-65/1245.1

Beskrivning
Tvätterianläggning mm

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån
Västerås Morkullan 2

Last
Västerås Morkullan 1

Ändamål Ledning mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 19-IM1-65/1246.1
Beskrivning Ledning mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Morkullan 1			
Last Västerås Morkullan 2			
Ändamål Skyddsrum mm	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 19-IM1-65/1247.1
Beskrivning Skyddsrum mm			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Morkullan 1			
Last Västerås Morkullan 2			
Ändamål Elledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 1980IM-09/18093.1
Beskrivning Elledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Kolaren 3			
Last Västerås Morkullan 2			
Ändamål Va-ledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 1980IM-09/18094.1
Beskrivning Va-ledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Kolaren 3			
Last Västerås Morkullan 2			
Ändamål Fjärrvärmeledning	Rättsförhållande Last	Rättighetstyp Avtalsservitut	Beteckning 1980IM-09/18101.1
Beskrivning Fjärrvärmeledning			
Övrig berörkrets, med rättsförhållande			
Förmån Västerås Kolaren 3			
Last			

Västerås Morkullan 2

Ändamål	Rättsförhållande	Rättighetstyp	Beteckning
Elledning	Last	Avtalsservitut	D202500396416:1.1

Beskrivning

Elledning

Övrig berörkrets, med rättsförhållande

Förmån

Västerås Slättberga 3

Last

Västerås Morkullan 2

Taxeringsenheter

Hyreshustaxeringsenhet

Typkod	Taxeringsenhetsnummer	Samtaxerad	Typ av fastighet
Hyreshusenhet, bostäder och lokaler (321)	206626-7	Ja	Fastighet

Samtaxering för registerenhet

Västerås Morkullan 1-2

Taxeringsår	Taxeringsvärde	därav byggnadsvärde	därav markvärde
2025	215 045 000 SEK	167 324 000 SEK	47 721 000 SEK

Taxerade ägare

778000-5109
Bostadsrättsföreningen Morkullan Västerås
C/O Mark Fastighet I Mälardalen AB
Elektrodgatan 2a
72137 Västerås

Andel

1 / 1

Juridisk form

Bostadsrättsföreningar

Värderingsenhet hyreshus lokalmark 8989400 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
3 721 000 SEK	1980046	2 658 kvm	1 400 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostadsmark 8988400 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Byggrätt ovan mark	Riktvärde byggrätt
44 000 000 SEK	1980046	24 991 kvm	1 761 SEK/kvm

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus lokal 8987400 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Lokalyta	Hyra
4 324 000 SEK	1980046	2 291 kvm	1 077 000 SEK/år

Under uppförande

Nej

Nybyggnadsår

1965

Tillbyggnadsår

2018

Värdeår

1965

Tillhör byggnad

1

Värderingsenhet hyreshus bostad 8986400 (2025)

Taxeringsvärde	Riktvärdeområde	Bostadsyta	Hyra

163 000 000 SEK	1980046	19 961 kvm	24 951 000 SEK/år
Under uppförande Nej	Nybyggnadsår 1965	Tillbyggnadsår 2018	Värdeår 1965
Tillhör byggnad 1			

Allmänna delen

Åtgärd

Fastighetsrättsliga åtgärder
Införd i tomtboken Tomtmätning

Datum
1964-10-19

Akt
1980K-248/1964

Ursprung

Västerås Västerås 2:14

Läge, Karta

Område
1

Typ
Markområde

N (SWEREF99 TM)
6608668.6

E (SWEREF99 TM)
584863.9

Areal

Område
Total

Totalareal
32 982 m²

Därav landareal
32 982 m²

Därav vattenareal
0 m²

Tidigare beteckningar

Beteckning
U-Västerås Morkullan.2

Omregistreringsdatum
1988-10-19

Akt
1980K-SIK/FDS1988

Källa: Lantmäteriet

© Metria [Kontakta oss](#) Metria, Box 30016, 104 25 Stockholm, Sverige